

04-07-2005

KONTROLLIUD *17*

KERSTI VALMA

MAJANDUSAUSTA ARUANNE

01.01.2004 – 31.12.2004

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

REGISTRIKOOD 10064343

AADDRESS: KENTMANNI 7/56 10116 TALLINN

TELEFON: 6 44 90 30

FAKS: 6 46 62 71

PÕHITEGEVUS: KINNISVARAPROJEKTIDE HALDAMINE

Lisanduvad dokumendid

1. osanike nimekiri

2004. a. majandusaasta aruanne

Sisukord

Sisukord	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5-6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 2 Mitmesugused nõuded	11
Lisa 3 Müügitulu	11
Lisa 4 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12-13
Lisa 5 Muud pikaajalised aktsiad ja osakud	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Völakohustused	14
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	15
Juhatuse allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele	16



Toomas Oosalu
juhataja

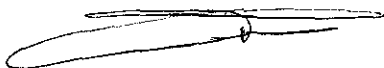
04 -07- 2005

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

2004.a. majandusaasta aruanne

2004.a. tegevusaruanne

1. 2004. aastal jätkati osaühingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist. Realiseerimise netokäive oli 344 728,66 krooni ja puhaskasum 4 932 789,90 krooni. Põhiosa kasumist moodustas tulu kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutuselt (2 783 600.- krooni) ning finantstulu tütarettevõtete osadelt (1 925 393,54 krooni).
2. Aastal 2005 ei planeerita kinnisvaraportfellis olulisi muutusi.
3. Aastal 2005 kasumit ei planeerita.
4. 2004. aastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2005.
5. 2004. aastal juhatusele töötasu ei makstud. Osaühingu palgakulu oli (0) krooni.
6. Osaühingus ei töötanud ühtegi põhikohaga töötajat.



Toomas Oosalu
juhataja

04 -07- 2005

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

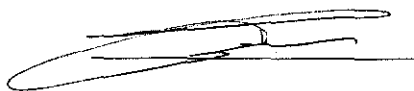
2004.a. majandusaasta aruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon raamatupidamise aastaaruande kohta

Deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et AT Kinnisvara Investeeringute OÜ:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev äriühing.



Toomas Oosalu
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ juhataja

Tallinnas, 31. mail 2005.a.

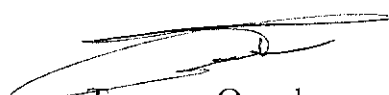


Toomas Oosalu
juhataja

2004.a. raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

	2004	2003	Lisa nr.
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	204 765	86 934	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	8 224	0	1
<i>KOKKU</i>	8 224	0	
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütar- ja ematettevõtetele	2 015 631	2 015 631	2
<i>KOKKU</i>	2 015 631	2 015 631	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	4 436	1 896	
<i>KOKKU</i>	4 436	1 896	
Käibevara kokku	2 233 056	2 104 461	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			4,5
Tütarettevõtete aktsiad või osad	4 878 253	2 952 860	4
Muud aktsiad, osad ja võlatähed	17 000	17 000	5
<i>KOKKU</i>	4 895 253	2 969 860	
Kinnisvarainvesteeringud			6
Kinnisvarainvesteeringud	10 598 400	7 814 800	6
<i>KOKKU</i>	10 598 400	7 814 800	
Põhivara kokku	15 493 653	10 784 660	
AKTIVA (vara) KOKKU	17 726 709	12 889 121	


Toomas Oosalu
juhataja

04 -07- 2005

2004.a. raamatupidamise aastaaruanne

	2 004	2 003
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		7
Tagatiseta võlakohustused	60 600	30 600
<i>KOKKU</i>	60 600	30 600
Võlad hankijatele		
Võlad hankijatele	210	0
<i>KOKKU</i>	210	0
Maksuvõlad		
Lühiajalised kohustused kokku	60 810	30 600
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		7
Mitte konverteeritavad võlakohustused	1 123 134	1 248 546
<i>KOKKU</i>	1 123 134	1 248 546
Pikaajalised kohustused kokku	1 123 134	1 248 546
KOHUSTUSED KOKKU	1 183 944	1 279 146
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	11 565 975	7 874 607
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	4 932 790	3 691 368
OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU	16 542 765	11 609 975
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	17 726 709	12 889 121


Toomas Oosalu
juhataja

04 -07- 2005

2004.a. raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne 01.01.03-31.12.04

	2004	2003	Lisa nr.
Äritulud			
Müügitulu	344 728	303 063	3
Muud äritulud	2 783 600	1 548 950	6
Äritulud kokku	3 128 328	1 852 013	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	76 550	55 598	
Mitmesugused tegevuskulud	38 560	49 787	
Kulum	0	0	
Ärikulud kokku	115 110	105 385	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	3 013 218	1 746 628	
Finantstulud			
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	1 925 394	1 950 749	
Muud intressi- ja finantstulud	298	111	
Finantstulud kokku	1 925 692	1 950 860	
Finantskulud			
Muud finantskulud	6 120	6 120	
Finantskulud kokku	6 120	6 120	
KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	4 932 790	3 691 368	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	4 932 790	3 691 368	


Toomas Oosalu
juhataja

2004.a. raamatupidamise aastaaruanne

Rahavoogude aruanne

	2004	2003
RAHAVOOG ARUANDEAASTA ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta puhaskasum	4 932 790	3 691 368
Põhivara amortisatsioon	0	0
Kinnisvarainvest. õiglase väärtuse muutus	-2 783 600	-1 547 900
<i>Bilansirühmade kokkuvõtete muutused</i>		
Ostjatelt laekumata arved	-8 224	11 521
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele	0	195 000
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	-2 540	92
Hankijatele tasumata arved	210	0
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	0	-1 616
Tagatiseta võlakohustused	30 000	0
KOKKU RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST	2 168 636	2 348 465
RAHAVOOG ARUANDEAASTA INVESTEERIMISEST		
Pikaajalised investeeringud	-1 925 393	-1 950 750
Muud pikaajalised võlad	-125 412	-52 461
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	0	-295 000
KOKKU RAHAVOOG INVESTEERIMISEST	-2 050 805	-2 298 211
KOKKU ETTEVÕTTE RAHAVOOG	117 831	50 254
<i>Raha- ja pangakontod aruandeperioodi alguses</i>	86 934	36 680
<i>Raha aruandeperioodi lõpus</i>	204 765	86 934
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS (+,-)	117 831	50 254



Toomas Oosalu
juhataja

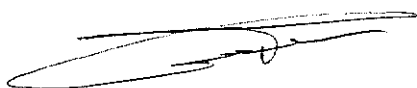
04 -07- 2005

2004.a. raamatupidamise aastaaruanne

Omakapitali muutuste aruanne

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ osakapital on 40 000 krooni, mis jaguneb 2-ks osaks nimiväärtustega 25 000 kr. ja 15 000 kr.

	Osakapital	Reservid	Eelm.per. Kasum	Aruandeper. kasum	Kokku omakapital
31.12.03	40 000	4 000	7 874 607	3 691 368	11 609 975
Kasumi liikumine			3 691 368	-3 691 368	
Kasum				4 932 790	4 932 790
31.12.04	40 000	4 000	11 565 975	4 932 790	16 542 765



Toomas Oosalu
juhataja

04 -07- 2005

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

2004.a. majandusaasta aruanne

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määrustega, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr . 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Rahana kajastatakse majandusaasta aruandes arvelduskonto jääki.

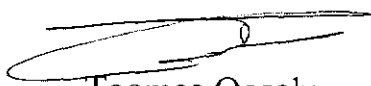
Ostjatelt laekumata arved on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tütarettevõtete aktsiad ja osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, korrigeerides alginvesteeringut tütarettevõtte kasumi/kahjumiga.

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ põhivarade piirmaksumuseks on 10 000 krooni. Põhivarasid amortiseeritakse raamatupidamises lineaarse meetodi alusel ja amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ehitised ja maa klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil.



Toomas Oosalu
juhataja

04 -07- 2005

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ**2004.a. majandusaasta aruanne****Lisa 1****Nõuded ostjate vastu**

Nõudeid ostjate vastu on summas 8224 krooni. Maksetähtaja ületanud ja ebatõenäoliselt laekuvaid summasid ei ole.

Lisa 2**Mitmesugused nõuded**

Mitmesuguste nõuete saldo tuleneb tütarettevõtte AS Grid-Emerek ümberkujundamisest osaühinguks 2001.a. ja sellega seotud nõudest.

Lisa 3**Müügitulu**

Kogu AT Kinnisvara Investeeringute OÜ käive on toimunud Eestis.

	2004	2003
Üüritulud	200 840	212 385
Teenused	143 888	90 678
Kokku	344 728	303 063



Toomas Oosalu
juhataja

04 -07- 2005

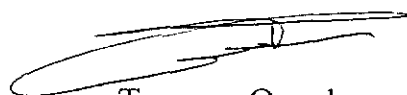
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

2004.a. majandusaasta aruanne

Lisa 4

Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Tütar- või sidusettevõtte nimetus	OÜ GRID-EMEREK	OÜ AT KINNISVARA-HALDUSE
1. Aktsiate ja osade arv aasta alguses/ lõpus	1 osa	1 osa
2. Aktsiate ja osade soetusmaksumus aasta alguses/lõpus EEK	490 029/ 490 029	26 800 /26 800
3. Aktsiate ja osade bilansiline maksumus aasta alguses EEK	2 914 766	38 094
4. Osalus (%) aasta alguses/lõpus	100 % / 100%	67 % /67%
5. Kapitaliosaluse meetodil arvest. kasum/ -kahjum aruandeperioodil EEK	1 858 620	66 773
5. Aktsiate ja osade bilansiline maksumus aasta lõpus EEK	4 773 386	104 867



Toomas Oosalu
juhataja

04-07-2005

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

2004.a. majandusaasta aruanne

Tütaretevõttete omakapital seisuga 31.12.2004

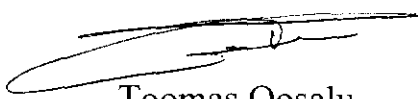
OÜ Grid-Emerek	2004	2003
Osakapital	240 000	240 000
Kohustuslik reservkapital	24 000	24 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 103 814	1 164 358
Aruandeaasta kasum/kahjum	1 858 620	1 939 456
Omakapital kokku	5 226 434	3 367 814
Investeeriija osa omakapitalist	5 226 434	3 367 814

OÜ AT Kinnisvarahalduse	2004	2003
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	843	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	16 013	0
Aruandeaasta kasum/kahjum	99 662	16 856
Omakapital kokku	156 518	56 856
Investeeriija osa omakapitalist	104 867	38 094

Lisa 5

Muud pikaajalised aktsiad ja osakud

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ-l on osalus AT Kinnisvarabüroo AS-is, aktsiakapitaliga 1 010 000 krooni, mis kujundati 2002.a. ümber osaühinguks, osakapitaliga 101 000 krooni. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ omab üht osa nimiväärtusega 17 000 kr.


Toomas Oosalu
juhataja

04 -07- 2005

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ
2004.a. majandusaasta aruanne
Lisa 6
Kinnisvarainvesteeringud

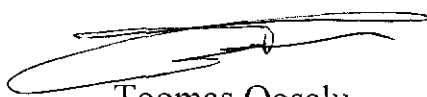
	31.12.2004	31.12.2003
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	0	3 141 902
Jaotamata kasumis kajastatud arvestuspõhimõtte muutus	0	3 077 558
Korrigeeritud maksumus seisuga 01.01.2003	0	5 971 900
Soetamine	0	295 000
Õiglase väärtuse suurenemine	2 783 600	1 547 900
Lõppsaldo	10 598 400	7 814 800

Kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning haldamiskulud

	2004	2003
Üüritulud	200 840	212 385
Halduskulud	55 905	44 373
Saldo	144 935	168 012

Lisa 7
Võlakohustused

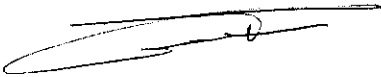
	Laenu saldo 31.12.04	sh.pika- ajaline osa	sh.lühi- ajaline osa
Harju Maavalitsus	122 400	91 800	30 600
Merike Oosalu	1 061 334	1 031 334	30 000
Kokku	1 183 734	1 123 134	60 600


Toomas Oosalu
juhataja

2004.a. raamatupidamise aastaaruanne

2004.a. kasumijaotuse ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 2003.a. lõpus	11 565 975
 2004.a. aruandeaasta puhaskasum	 4 932 790
 Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2004.a. majandusaasta aruande kinnitamist	 16 498 765



Toomas Oosalu
juhataja

04-07-2005

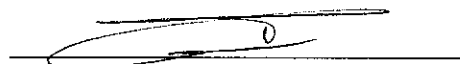
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

2004.a. majandusaasta aruanne

Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele

2004.a. majandusaasta aruanne kinnitati AT Kinnisvara Investeeringute OÜ osanike üldkoosoleku poolt 31. mai 2005.a. ja allkirjastamine toimus

Tallinnas, 31. mail 2005.a.


Toomas Oosalu
juhataja


Toomas Oosalu
juhataja

04 -07- 2005

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ reg.nr. 10064343
osanike nimekiri seisuga 31.05.2005.a.

1. Toomas Oosalu	elukoht	Rataskaevu 24/3 Tallinn
	isikukood	35904240219
	osa nimiväärtus	25 000 krooni
2. Avo Iin	elukoht	Ed.Vilde tee 70/49 Tallinn
	isikukood	36309250235
	osa nimiväärtus	15 000 krooni

